

EINWOHNERGEMEINDE NIEDERGÖSSEN
ÄNDERUNG BAUZONEN- UND GESAMTPLAN
MIT ZONENVORSCHRIFTEN SPEZIELLE LANDWIRTSCHAFTSZONE

Öffentliche Auflage vom 27. September 2024 bis 28. Oktober 2024

Beschlossen vom Gemeinderat Niedergössen
 Niedergössen, 12. November 2024

Der Gemeinderat: Die Gemeindegemeinschaft:
 Michel Flüg Antonietta Lilloja

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB Nr. 2025/52 vom 21. Januar 2025
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses am 21. Januar 2025

Der Staatschreiber:
 A.F.

Publikation im Amtsblatt am 24. Januar 2025

Stand 21. November 2024, Genehmigung

Bauzonen- und Gesamtplan
 Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt mit RRB Nr. 1122 vom 4.7.2023

PLANLEGENDE

- Landwirtschaftszone
- Landwirtschaftszone gemäss Bauzonen- und Gesamtplan, genehmigt am 12. Juni 2001 mit RRB Nr. 1202
- Wald

Ausschnitt 1:2500

Änderungen Bauzonen- und Gesamtplan (Genehmigungsinhalt)
 Änderungen vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt mit RRB Nr. 2025/52 vom 21. Januar 2025

PLANLEGENDE

- Spezielle Landwirtschaftszone
- Aufhebung Landschaftsschutzzone gemäss Bauzonen- und Gesamtplan, RRB Nr. 1202 vom 12. Juni 2001 sowie Neuverfestigung der Landschaftsschutzzone mit Bestimmungen gemäss Zonenreglement § 30, RRB Nr. 1122 vom 4.7.2023
- Aufhebung Landschaftsschutzzone gemäss Bauzonen- und Gesamtplan, genehmigt am 12. Juni 2001 mit RRB Nr. 1202

Ausschnitt 1:2500

Neuer Bauzonen- und Gesamtplan
 Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt mit RRB Nr. 1122 vom 4.7.2023, Änderungen vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt mit RRB Nr. 2025/52 vom 21. Januar 2025

PLANLEGENDE

- Spezielle Landwirtschaftszone
- Landwirtschaftszone
- Landwirtschaftszone
- Wald

Ausschnitt 1:2500

EINWOHNERGEMEINDE NIEDERGÖSSEN
GESTALTUNGSPLAN «BÖSCH II»
MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Öffentliche Auflage vom 27. September 2024 bis 28. Oktober 2024

Beschlossen vom Gemeinderat Niedergössen
 Niedergössen, 12. November 2024

Der Gemeinderat: Die Gemeindegemeinschaft:
 Michel Flüg Antonietta Lilloja

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB Nr. 2025/52 vom 21. Januar 2025
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses am 21. Januar 2025

Der Staatschreiber:
 A.F.

Publikation im Amtsblatt am 24. Januar 2025

Stand 21. November 2024, Genehmigung

RICHTPROJEKT PLANE 1:500
 orientierend gemäss § 3 Abs. 5 Sonderbauvorschriften
 Quelle: ATX Suisse GmbH, Stand: 28.10.2022

Richtprojekt Ansicht Ost

Richtprojekt Ansicht West

Richtprojekt Ansicht Süd

Richtprojekt Ansicht Nord

SITUATIONSPLAN 1:500
 orientierend gemäss § 3 Abs. 5 Sonderbauvorschriften
 Quelle: ATX Suisse GmbH, Stand: 28.10.2022

Richtprojekt Umgebung

ZONEN- UND SONDERBAUVORSCHRIFTEN
ZONENVORSCHRIFTEN SPEZIELLE LANDWIRTSCHAFTSZONE

Zweck

§ 1 Die spezielle Landwirtschaftszone bezweckt die bodenunabhängige Produktion von verwertbaren Erzeugnissen aus Tierhaltung und Pflanzenbau.

Anforderungen

§ 2 Die spezielle Landwirtschaftszone ist in einem Teilzonen- und Gestaltungsplanverfahren festzulegen.

§ 3 Der Gestaltungsplan hat den Planungsgrundsätzen gemäss dem kantonalen Richtplan (Kapitel L-1.4) zu genügen.

Nutzung

§ 3 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die über die innere Aufstockung hinausgehend der bodenunabhängigen Produktion von verwertbaren Erzeugnissen aus Tierhaltung und Pflanzenbau dienen (§ 16a Abs. 1 und § 16b, §§ 34 bis 38 RP, §§ 37 bis 40 Abs. 1 und 58 Abs. 3 PBG).

§ 4 Zur Erfüllung des Zonenzwecks sind insbesondere folgende Bauten und Anlagen zulässig:

- Stallgebäude wie Zucht- und Mastställe
- Futterlagergebäude, Futterstraßen und Remisen
- Lager-, Aufbereitungs- und Verkaufsräume für Produkte gemäss Abs. 1
- Wohnraum, soweit unentbehrlich und für den Landwirtschaftsbetrieb notwendig
- Jauchegruben und Mistlagerplätze
- Ausläufe für Freilauf (inkl. Weideweiche)
- Notwendige Infrastrukturanlagen (Wege, Plätze, Waschlätze usw.)
- Notwendige Anlagen für Heizungen

Zuständigkeit, Verfahren

§ 4 Die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen bedarf der Bewilligung des Bau- und Justizdepartements. Dieses entscheidet über die Zonenkonformität. Die baupolizeiliche und gestalterische Prüfung obliegt der örtlichen Baubehörde. Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach § 38^{ter} Abs. 1 PBG.

§ 5 Vor Erreichung eines Baugesuchs prüft die zuständige Behörde, ob das Bauverfahren der UVP-Pflicht nach Art. 2 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVVP) unterliegt und führt diese gegebenenfalls im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch.

Bestehende Bauten und Anlagen

§ 5 Die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der vorliegenden Nutzungsplanung bestehenden Bauten und Anlagen sind rechtmässig bewilligt worden. Es gilt § 34^{ter} PBG.

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV) GESTALTUNGSPLAN «BÖSCH II»

ALGEMEINE BESTIMMUNGEN

Zweck

§ 1 Der Gestaltungsplan «Bösch II» und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften bezwecken in Verbindung mit der Umweltverträglichkeitsprüfung die Erweiterung der vorhandenen Bauten und Anlagen über die innere Aufstockung hinausgehend für die bodenunabhängige Tierhaltung (§ 16a und § 16b, §§ 36 RPV, § 46 PBG) beim Böschchen.

Verhältnis zum übergeordneten Recht

§ 2 Sowohl der Gestaltungsplan «Bösch II» als auch die Sonderbauvorschriften richten sich nach den Bestimmungen der übergeordneten Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Perimeter und Bestandteile

§ 3 Der Gestaltungsplan «Bösch II» gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

§ 4 Im Bereich, der sowohl im Perimeter des Gestaltungsplans «Parzelle Nr. 1872» (vom Regierungsrat genehmigt am 17. Dezember 2002, Änderung genehmigt am 25. April 2006) als auch im Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans «Bösch II» liegt, gelten bei Widersprüchen die Inhalte des Gestaltungsplans «Bösch II».

§ 5 Der rechtszügliche Gestaltungsplan «Parzelle Nr. 1872» ist bei baulichen Veränderungen mit einem Gestaltungsplan gemäss dem Planungsgrundsätzen aus dem kantonalen Richtplan (Kapitel L-1.4) zu ersetzen.

§ 6 Grundvermerke der Bestandteile des Gestaltungsplans sind die vorliegenden Sonderbauvorschriften (SBV), der Situationsplan 1:500 sowie der Umweltverträglichkeitsbericht, Dossier Nr. 120-21 vom 20. Februar 2024.

§ 7 Der Planungsbericht und das Richtprojekt dienen zur Erläuterung und sind nicht verbindlicher Bestandteil der Sondernutzungsplanung. Die bauliche und gestalterische Konzeption und die Umgebungsgestaltung haben sich am Richtprojekt zu orientieren.

BEREICHE, NUTZUNGEN UND WEITERE BAUVORSCHRIFTEN

Baubereich Stall

§ 4 Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Baubereich Stall dient Bauten und Anlagen für die Tierhaltung und die weiteren zonenkonforme Betriebszwecke (inkl. z.B. Retentionsbecken).

§ 5 Es ist ein zusammenhängender Baukörper zu erstellen.

§ 6 Die maximale zulässige Gesamthöhe beträgt 6,40 m ab massgebendem Terrain.

§ 7 Alle Gebäudeteile im Baubereich Stall sind mit einem gemeinsamen umlaufenden Betonsockel zu gestalten, dessen oberer Abschluss horizontal und ohne Abstände durchzuführen ist.

Pultdachzellen

§ 5 Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Pultdachzellen sind dem Baubereich Stall überlagert. Sie sind im Hinblick auf die Einpassung in die Landschaft architektonisch zu gestalten.

§ 6 Für die Dächer ist nur die Bauform eines Pultdachs zulässig, welches zur Mitte des Baubereichs Stall hin ansteigt. Die Dachneigung beträgt zwischen 10° und 15°.

§ 7 Auf den Dächern sollen nach Möglichkeit Photovoltaikanlagen erstellt werden. Diese sind gemäss § 6 Abs. 4 der Zonenvorschriften für spezielle Landwirtschaftszonen zu erstellen. Darüber hinaus sind im Perimeter des Gestaltungsplans «Bösch II» keine Solaranlagen zulässig.

§ 8 Abgesehen von Photovoltaikanlagen sind die Dachflächen in einem braunen Farbton zu halten.

§ 9 Die ausliegenden Fassaden sind mit einer vertikalen Holzverkleidung mit natürlicher Farbgebung zu gestalten. Die Traufseiten sind mit zwei grossen Fensteröffnungen, die vom Boden bis zur Traufhöhe reichen, zu gliedern. Die innenliegenden Fassaden können mit anderen Materialien gestaltet werden.

Mittelzone

§ 6 Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Mittelzone ist dem Baubereich Stall überlagert. Sie ist von geschlossenen Bauten grösstenteils freizuhalten.

§ 7 In einem Randbereich von 9 m zur äusseren Begrenzung des Baubereichs Stall sind keine permanent schliessenden Bauten zulässig.

§ 8 Bedachungen dürfen den niedrigen Firn der Pultdachzellen nicht überragen.

Verkehrsbereich

§ 7 Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Verkehrsbereich dient der Verkehrserschliessung, Anlieferung und Parkierung, zonenkonforme Nebenbauten und Anlagen (z.B. Mistabwurf und Silos bis max. 6 m Höhe) sind zulässig, solange sie sich dem Stall unterordnen und sich ihre Materialisierung und Farbgebung am Stall orientiert.

§ 8 Massvolle Nivellierungen des Terrains und Terrainanpassungen im Sinne von § 9 Abs. 4 sind zulässig.

§ 9 Der Verkehrsbereich ist, wo technisch möglich, ackerfähig und mit Kies oder Mergel zu gestalten. Randsteine sind nicht zulässig. Die Abmessung und die versiegelten Bereiche sind auf das betrieblich nötige Minimum zu beschränken (zu Mass und Lage siehe «Verkehrsbereich» gemäss Situationsplan).

Gestaltung von Bauten und Anlagen

§ 4 Bauten und Anlagen sind architektonisch hochwertig zu gestalten. Die Bauweise hat sich in Bezug auf Ausmass, Stellung, Gestaltung, Materialien, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung dem Standort anzupassen und harmonisch in die Landschaft einzuordnen.

§ 5 Zulässig sind Pult-, Walmdach-, Krüppelwalmdach- und Satteldächer. Die Dachflächen sind in einem braunen Farbton zu halten. Für Walmdach- und Satteldächer beträgt die Dachneigung zwischen 30° und max. 45°. Für neu landwirtschaftliche Zweckbauten und Pultdächer sind geringere Dachneigungen zwischen 10° bis max. 15° zulässig.

§ 6 Für die Einpassung von Solaranlagen gelten folgende Kriterien:

- Es sind nach Möglichkeit Indachanlagen vorzuziehen.
- Solaranlagen sind reflexionsarm und farblich in die Landschaft eingepasst zu erstellen.
- Bei Aufdachanlagen:
 - dürfen die Solarmodule die Dachränder nicht überragen und sind als einheitliche, zusammenhängende Flächen zu gestalten
 - sind die betreffenden Dächer bis zu den unteren, oberen und seitlichen Dachrändern hin vollständig und ohne Ausparungen mit Solarmodulen zu bedecken
 - hat der gesamte Aufbau parallel zur Dachfläche zu erfolgen und die Dachfläche um höchstens 20 cm zu überragen

§ 7 Die Gemeinde zieht zur gestalterischen Beurteilung von Anfragen und Gesuchen unabhängige Fachpersonen und/oder das Amt für Raumplanung (Fachstelle Heimatschutz) bei. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherren.

Massvorschriften

§ 7 Sofern durch Sondernutzungspläne oder die übergeordnete Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung keine abweichenden Bestimmungen gelten, sind die folgenden Vorschriften einzuhalten:

- Max. Geschosshöhe: 2 Vollgeschosse
- Max. Fassadenhöhe: 7,50 m
- Max. Gebäudelänge: Für Ställe und landwirtschaftliche Nebenbauten 50 m. Soweit unentbehrlich und für den Landwirtschaftsbetrieb notwendig, kann die Baubehörde im Gestaltungsplanverfahren längere Gebäude mit erhöhten Einpassungsanforderungen ausnahmsweise bewilligen.
- Max. Gesamthöhe: Für Silos 12 m. Die Baubehörde kann höhere Silos ausnahmsweise bewilligen, wenn sie an das Gebäude anschliessen und dessen Gesamthöhe nicht wesentlich überragen.

Hofwiese

§ 8 Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Hofwiese dient dem Erhalt und der Pflege der hoffinternen Umgebungsgestaltung und Vegetation.

§ 9 Neue Bauten, Anlagen und Terrainanpassungen sind unzulässig.

§ 10 Die bestehende Wiese und die bestehenden Bäume sind zu erhalten. Wenn der Erhalt der bestehenden Bäume nicht möglich ist, sind diese durch neue Bäume mit mindestens gleichem Wachstumspotenzial zu ersetzen.

Streubstweisse

§ 9 Mit der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Streubstweisse soll ein gut gestalteter Übergang in die offene Landschaft erzielt werden.

§ 10 Als Ausnahme von Fruchtträgern für den Stall sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

§ 11 Die Fläche als Wiese mit versträuch angeordneten hochstammigen Obstbäumen zu gestalten. Es sind mindestens 20 hochstammige Obstbäume zu pflanzen. Die Standorte der Neupflanzungen Obstbäume sind im Situationsplan 1:500 einzutragen. Sie sind fachgerecht zu pflegen gemäss Agrarlexikon «Fachgerechte Pflege von Hochstamm-Feldobstbäumen».

§ 12 Das Terrain ist gegen den Baubereich Stall hin so aufzuschütten, dass die Süd-, West- und Nordfassaden des Stalls weniger hoch erscheinen. Die maximale Fassadenhöhe ab gestaltetem Terrain an der Westseite des Baubereichs für einen Stall beträgt 4,10 m, die maximale Terraufschüttung zum massgebenden Terrain beträgt 1,40 m. Zur umgebenden Landschaft muss die Aufschüttung sanft auslaufen. Davon abgesehen sind Terrainanpassungen unzulässig.

Grenz- und Gebäudeabstände

§ 10 Die Grenzabstände gegenüber nicht im Gestaltungsplan «Bösch II» einbezogenen Grundstücken und gegenüber der Landschaftsschutzzone sind einzuhalten.

§ 11 Die Einhaltung der Grenzabstände und der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Vorhalten bleiben privatrechtlich, grundbuchlich eingetragene Vereinbarungen gegenüber Nachbargrundstücken.

§ 12 Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind keine dinglichen Rechte notwendig.

Entwässerung

§ 11 Das anfallende Dachwasser ist zu versickern oder als Grauwasser zu verwenden. Dafür ist die Errichtung von mindestens einem Retentionsbecken innerhalb des Baubereichs Stall vorzuziehen.

§ 12 Im Verkehrsbereich anfallendes Regenwasser ist über die Schutter zu entwässern, sofern keine Kontaminationsgefahr besteht.

Ökologie, Fruchtfolgeflächen

§ 12 Das Formular «Gesuch Beanspruchung Fruchtfolgeflächen» (Stand Juni 2022) ist in jedem Fall mit Beanspruchung von FFF zu berücksichtigen. Die darin aufgeführten Informationen sind vom Gesuchsteller aufzubereiten.

§ 13 Bei der Beanspruchung von FFF für bauliche Massnahmen fällt Ober- und Unterboden an, für den eine Verwertungspflicht gemäss Art. 18 Abs. 1 Verordnungsverordnung (VVEA SR 814.000) besteht. Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, wo und wie der Boden verwertet wird.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 13 Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften genehmigen, sofern die Zielsetzung des Gestaltungsplans dadurch nicht in Frage gestellt wird und die öffentlichen und schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

§ 14 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

SITUATIONSPLAN 1:500 GESTALTUNGSPLAN «BÖSCH II»

GENEHMIGUNGSEINHALT

- Geltungsbereich
- Baubereich Stall
- Pultdachzellen (ungefähre Lage)
- Mittelzone (ungefähre Lage)
- Verkehrsbereich (ungefähre Lage)
- Hofwiese (ungefähre Lage)
- Streubstweisse (ungefähre Lage)
- Neupflanzungen Obstbäume

ORIENTIERUNGSEINHALT

- Gebäudegrundriss gemäss Richtprojekt
- Bestehende Bäume (ungefähre Lage)
- Bestehende Meteorwassererleitung neu verlegt (ungefähre Lage)
- Perimeter Gestaltungsplan «Parzelle Nr. 1872» vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 241 am 17. Dezember 2002, Änderung genehmigt mit RRB Nr. 807 am 25. April 2006

1872, 1830, 9000, 9000, 1882

0 10 20 30 40 50 60 70m